

Cadre de gestion des ressources immobilières

Approbation : Conseil d'administration
(Résolution CA-2021-133)

Entrée en vigueur : 9 juin 2021

Modifications : Conseil d'administration
(Résolution CA-2025-220)

Entrée en vigueur : 26 novembre 2025

Responsable : Vice-rectorat aux infrastructures et à la transformation

Cadre juridique : Loi favorisant le maintien et le renouvellement des infrastructures publiques
Loi sur les investissements universitaires
Loi concernant la gouvernance des infrastructures publiques, constituant la Société québécoise des infrastructures et modifiant diverses dispositions

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
2. OBJECTIFS DU CADRE	3
3. FONDEMENTS RÉGLEMENTAIRES DU CADRE	3
4. PORTÉE DU CADRE.....	4
5. STRUCTURE DE GOUVERNANCE	4
6. RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES INSTANCES DE GOUVERNANCE.....	5
6.1 Conseil d'administration (CA).....	5
6.2 Comité des ressources immobilières et informationnelles (CRII)	5
6.3 Comité exécutif (CE)	6
6.4 Vice-rectorat aux ressources humaines et aux finances (VRRHF)	6
6.5 Vice-rectorat aux infrastructures et à la transformation (VRIT)	6
6.6 Comité stratégique des investissements immobiliers (CSI)	7
6.7 Comité Consultatif en architecture et urbanisme de l'Université Laval (CCAUUL)	7
6.8 Service des immeubles.....	8
6.9 Comités directeurs de projets.....	8
7. POLITIQUES, PLANS ET RÈGLEMENTS AFFÉRENTS AU CADRE.....	9
7.1 Politiques et plans	9
7.2 Règlements.....	9
8. SEUILS ET MODALITÉS D'AUTORISATION DES PROJETS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	9
8.1 Projets < 500 k\$.....	10
8.2 Projets entre 500 k\$ et moins de 1 M\$	10
8.3 Projets entre 1 M\$ et moins de 4 M\$.....	10
8.4 Projets entre 4 M\$ et moins de 8 M\$	10
8.5 Projets entre 8 M\$ et moins de 20 M\$.....	11
8.6 Projets entre 20 M\$ et moins de 75 M\$ (projets de développement) ou moins de 150 M\$ (projets de maintien d'actifs).....	11
8.7 Projets de plus de 75 M\$ (projets de développement) ou de plus de 150 M\$ (maintien d'actifs)	11
9. SEUILS ET MODALITÉS D'AUTORISATION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES.....	12
9.1 Transactions – Acquisition.....	12
9.2 Transactions – Dispositions et emphytéose.....	12
9.3 Cession de droits immobiliers (servitudes, droits de passage, etc.) et opérations cadastrales	13
9.4 Baux – Université Locataire.....	13
9.5 Baux – Université Bailleur.....	14
9.6 Protocoles de construction.....	15
9.7 Autres délégations de pouvoir et d'autorisation de signature.....	15
10. MISE À JOUR DU CADRE.....	15
11. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	15
ANNEXE – SEUILS D'AUTORISATION DES PROJETS IMMOBILIERS	16

1. INTRODUCTION

Le Cadre de gestion des ressources immobilières (ci-après « le Cadre ») propose un modèle liant les responsables de la gouvernance, le rectorat, le vice-rectorat aux infrastructures et à la transformation, le Service des immeubles et les unités administratives, dans un esprit de collaboration.

Adopté par le Conseil d'administration (CA) de l'Université Laval (ci-après « l'Université »), le Cadre précise la structure de gouvernance, les rôles et responsabilités des parties prenantes et les seuils d'autorisation applicables aux différents dossiers en matière de gestion des ressources immobilières en soutien à la mission de l'Université, de son développement stratégique et en réponse aux besoins de la communauté universitaire.

Le Cadre constitue le point d'ancrage des règlements, politiques et autres documents normatifs qui abordent les sujets de la gestion des ressources immobilières.

2. OBJECTIFS DU CADRE

Le Cadre est un instrument dont se dote l'Université afin de s'assurer de la bonne gestion des ressources immobilières, de définir le rôle et les responsabilités des parties prenantes et d'établir des mécanismes de gouvernance, des règles claires et des objectifs institutionnels de l'Université Laval relative aux cibles de performance et d'efficacité énergétique.

3. FONDEMENTS RÉGLEMENTAIRES DU CADRE

Le Cadre a été constitué dans le respect des lois, règlements, directives et politiques émis par l'Université et par le gouvernement du Québec, dont notamment :

- Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire
- Loi sur le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie
- Loi sur le bâtiment
- Loi favorisant le maintien et le renouvellement des infrastructures publiques
- Loi sur les infrastructures publiques
- Loi sur la qualité de l'environnement
- Loi sur les contrats des organismes publics
- Loi sur les investissements universitaires
- Loi concernant la lutte contre la corruption
- Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction
- Loi sur la Santé et la Sécurité du travail
- Loi concernant la gouvernance des infrastructures publiques, constituant la Société québécoise des infrastructures et modifiant diverses dispositions législatives
- Loi sur la voirie
- Loi sur la fiscalité municipale
- Chapitre 140 des lois de 1950
- Charte de l'Université Laval
- Loi constituant l'Université Laval (portion sur les pouvoirs additionnels qui ne sont pas incompatibles avec ceux prévus à la Charte de l'Université Laval, c. 78, sanctionnée le 8 décembre 1970)
- Règlement sur les engagements pris par un organisme
- Ensemble réglementaire de la Ville de Québec (urbanisme, etc.), lorsqu'applicable, notamment pour les bâtiments construits « hors campus »
- Cadre de gestion des investissements liés aux infrastructures des réseaux d'enseignement collégial et universitaire (ministère de l'Enseignement supérieur)

- Règles budgétaires émises par le ministère de l'Enseignement supérieur
- Règles budgétaires à valeur de directives inscrites au sein du Régime budgétaire d'investissement des universités
- Directive sur les projets majeurs d'infrastructure publique (Loi sur les infrastructures publiques Chapitre I-8.3, art. 18)
- Statuts de l'Université Laval
- Politique sur les activités d'approvisionnement et la gestion de contrats de l'Université Laval
- Politique institutionnelle en développement durable de l'Université Laval

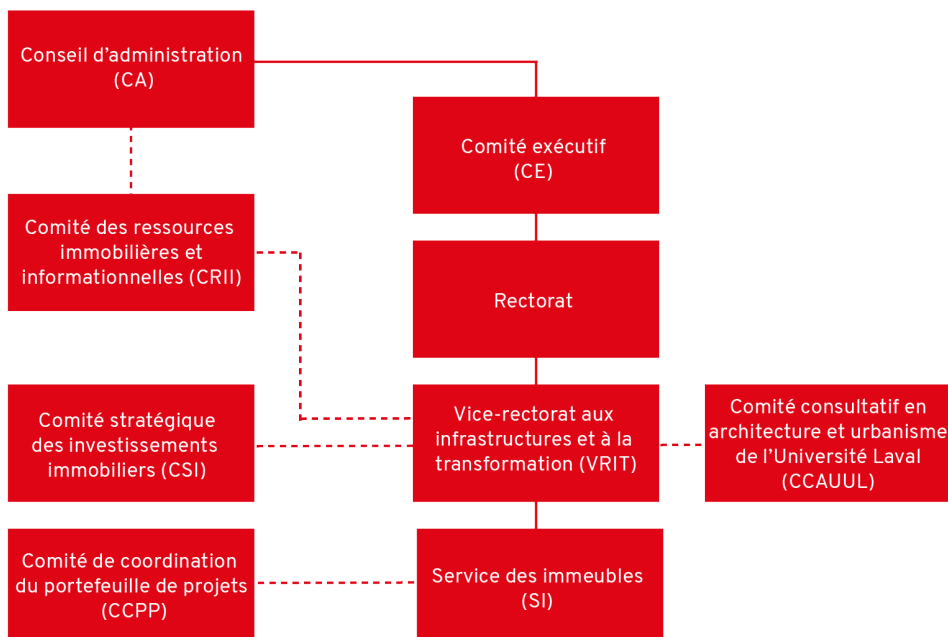
4. PORTÉE DU CADRE

Le Cadre édicte la structure globale de la gouvernance en matière de gestion des ressources immobilières pour tous les actifs immobiliers qui sont la propriété ou la location, ou qui sont exploités par l'Université. Les politiques s'y rattachant définissent les principes directeurs, les orientations stratégiques, les processus décisionnels dans un domaine spécifique ainsi que les intervenants responsables de l'application de la politique.

On entend par ressources immobilières l'ensemble des actifs bâtis et fixes (bâtiments, routes, tunnels, réseaux urbains et techniques, stationnements, etc.), les terrains et propriétés naturelles, ainsi que les locations immobilières. Les équipements non fixés, le mobilier et les technologies de l'information sont exclus des ressources immobilières à l'exception des technologies de l'information directement requises pour l'exploitation des infrastructures bâties et fixes. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la gestion des ressources immobilières inclut notamment :

1. L'évaluation de l'état des actifs immobiliers
2. L'allocation, la gouvernance et la gestion des données des espaces
3. La gestion des actifs, la planification et le suivi des opérations d'entretien, de maintien et de remplacement des infrastructures
4. La gestion et la consommation énergétique
5. La planification et le développement immobilier
6. Les projets de construction, de démolition, de réaménagement, et de rénovation
7. La gestion des affaires immobilières, à savoir : les transactions immobilières (acquisition, disposition, cession, servitude, emphytéose, etc.), les baux (bailleur ou locataire) et ententes immobilières, les affaires urbaines et municipales

5. STRUCTURE DE GOUVERNANCE



6. RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

6.1 Conseil d'administration (CA)

En matière de ressources immobilières, le CA exerce notamment les pouvoirs suivants :

1. Autorise le Cadre, les politiques et les règlements
2. Autorise les ententes en matière d'affaires immobilières, selon les seuils et modalités déterminés au Cadre
3. Autorise les budgets et le financement des projets d'investissement immobiliers, selon les seuils et modalités établis au Cadre
4. Autorise les appels d'offres et désigne les signataires autorisés conformément à la Politique sur les activités d'approvisionnement et la gestion de contrats de l'Université Laval
5. Autorise les planifications d'investissement et redditions de comptes le requérant
6. Adopte les orientations stratégiques en matière de ressources immobilières, notamment les projets de développement significatifs et les stratégies particulières
7. De plus, le CA approuve tout projet d'investissement devant être soumis à l'autorisation d'une instance supérieure, tel qu'un ministre ou le Conseil des ministres

6.2 Comité des ressources immobilières et informationnelles (CRII)

Le Comité des ressources immobilières et informationnelles (CRII) assiste le CA de l'Université Laval en matière de ressources immobilières de l'Université. Il a pour mandat d'examiner et d'assurer un suivi régulier des dossiers majeurs en matière de ressources immobilières.

Le CRII s'intéresse particulièrement aux liens avec les priorités stratégiques, aux projets d'investissement qui créent de la valeur pour l'institution de même qu'aux risques inhérents à l'utilisation de ces ressources et à la continuité des opérations, notamment :

1. Toute politique relative à la gouvernance des ressources immobilières (développement et maintien)
2. Le plan de continuité des affaires
3. L'état des actifs immobiliers
4. Les grandes stratégies en ressources immobilières, en lien avec la planification stratégique
5. Les orientations et paramètres du budget d'investissement en ressources immobilières
6. Les plans annuels et décennaux d'investissement et de réalisation des ressources immobilières
7. Les budgets et le financement des projets d'investissement immobilier et affaires immobilières, selon les seuils et modalités établis au Cadre
8. Les demandes relatives à l'acquisition de biens et services en ressources immobilières qui nécessitent l'autorisation du CA
9. Tout autre plan ou rapport exigé par les lois auxquelles l'Université est soumise en lien avec les ressources immobilières
10. Les risques en ressources immobilières (risques de projet et risques opérationnels), de concert avec le Comité d'audit et de gestion intégrée des risques (Comité d'audit)
11. L'avancement des projets d'investissement en ressources immobilières
12. Les bénéfices et les avantages découlant des projets d'investissement en ressources immobilières ayant été intégrés à la justification de l'investissement
13. L'efficacité des politiques, règlements et procédures en matière de sécurité des ressources immobilières ainsi que l'efficacité du plan de continuité des affaires de concert avec le Comité d'audit
14. La performance opérationnelle de la gestion des ressources immobilières dans un souci de continuité des opérations
15. La réception de la reddition de comptes annuelle des projets d'investissement immobilier autorisés par d'autres instances que le CA

6.3 Comité exécutif (CE)

Le Comité exécutif (CE), nommé par le Conseil d'administration, voit à l'exécution des politiques et décisions du CA et du Conseil universitaire (CU), assure l'administration courante de l'Université et exerce, en outre, les autres pouvoirs qui lui sont conférés dans les statuts qui lui sont délégués par le CA ou par le CU.

Plus spécifiquement en matière de ressources immobilières, le CE exerce notamment les fonctions et responsabilités suivantes :

1. Autorise les budgets et le financement des projets d'investissement immobilier et affaires immobilières, selon les seuils et modalités établis au Cadre
2. Adopte les directives et procédures lorsque requis
3. Exécute les mandats et délégations de pouvoir qui lui sont explicitement attribués par le CA pour des dossiers immobiliers spécifiques

6.4 Vice-rectorat aux ressources humaines et aux finances (VRRHF)

Le vice-rectorat aux ressources humaines et aux finances (VRRHF) est responsable de l'établissement des politiques et de la mise en œuvre des activités ayant trait à l'administration financière de l'Université. Plus particulièrement, en matière immobilière, il :

1. Conjointement avec le vice-rectorat aux infrastructures et à la transformation, valide les modèles financiers des projets autofinancés partiellement ou en totalité et entérine la décision d'investissement (investissements et affaires immobilières)
2. Réalise les emprunts requis dans le cadre des projets autofinancés partiellement ou en totalité
3. Voit au financement intérimaire (en cours de construction), lorsque requis, et à la gestion afférente des liquidités
4. Autorise l'usage des budgets de fonctionnement des unités pour la réalisation de projets immobiliers

6.5 Vice-rectorat aux infrastructures et à la transformation (VRIT)

Le vice-rectorat aux infrastructures et à la transformation (VRIT) est responsable de la gestion des infrastructures immobilière, des biens de l'Université et de leur développement. À cette fin, notamment, il :

1. Supervise la gestion des terrains, des installations et des équipements de l'Université
2. Est responsable de l'entretien des propriétés de l'Université ainsi que de la construction et de la réfection des édifices
3. Établit les besoins d'espace et supervise la gestion de l'allocation des locaux
4. Est responsable de la coordination de grands projets de transformation de l'Université
5. Conjointement avec le VRRHF, valide les modèles financiers des projets autofinancés partiellement ou en totalité et entérine la décision d'investissement (investissements et affaires immobilières)
6. Suit et s'assure du développement des sources et plans de financement des projets d'investissement immobiliers, incluant les stratégies d'autofinancement
7. Veille à l'élaboration et à l'application du Cadre
8. Préside le Comité stratégique des investissements
9. Valide et supporte la mise en œuvre des pratiques administratives en gestion des ressources immobilières de l'Université
10. Approuve ou autorise les budgets et le financement des projets d'investissement immobilier, selon les seuils et processus établis au Cadre
11. Prépare les dossiers à soumettre au CRII

6.6 Comité stratégique des investissements immobiliers (CSI)

Le Comité stratégique des investissements immobiliers (CSI) est sous la responsabilité du vice-recteur ou de la vice-rectrice aux infrastructures et à la transformation qui en détermine la composition et nomme les membres.

Le CSI doit être composé, notamment, des gestionnaires du Service des immeubles (SI) responsables des transactions immobilières, de la gestion des espaces et de la planification immobilière, de la gestion des projets d'investissement immobilier et de la gestion des fonds immobiliers.

Le Comité veille à la gouvernance des projets de construction et de rénovation et à la planification stratégique en matière de développement immobilier de l'Université en conformité avec le Cadre, les politiques, les principes et les stratégies de l'Université, notamment afin d'assurer que son environnement physique et son développement sont compatibles avec sa mission et ses orientations stratégiques.

Ses principales fonctions et responsabilités sont les suivantes :

1. Présenter au CRII, pour recommandation au CA, les politiques et les projets relatifs aux questions de construction et de gestion des biens immobiliers
2. Valider les scénarios de planification des espaces visant une utilisation optimale des locaux et arbitrer les dossiers litigieux d'allocation d'espace
3. S'assurer qu'une gouvernance adéquate soit mise en place pour tous les projets ayant un volet de construction et de rénovation
4. S'assurer que l'Université dispose de procédures appropriées pour la gestion des coûts, des échéanciers et des contrats pour tous les travaux de construction, de réaménagement et de rénovations majeurs
5. Approuver la priorisation des demandes de projets
6. S'assurer que les sources de financement pour les projets de construction ou de rénovation sont clairement identifiées et disponibles, et que les coûts de maintenance et d'exploitation sont pris en considération
7. Participer aux orientations et paramètres reliés au processus annuel d'investissements
8. Valider le plan d'investissement immobilier à la suite des recommandations des sous-comités des portefeuilles-projets et le déposer au CRII pour recommandation au CA
9. Valider le Plan décennal des investissements universitaires (PDIU) et le déposer au CRII pour recommandation au CA
10. Suivre l'évolution des réserves aux fonds immobiliers (fonds 3 affecté aux infrastructures)
11. Suivre l'avancement des projets majeurs en termes de portée, coûts, échéancier et risques
12. Recevoir les avis et recommandations du Comité consultatif en architecture et urbanisme de l'Université Laval

6.7 Comité Consultatif en architecture et urbanisme de l'Université Laval (CCAUUL)

Le Comité consultatif en architecture et urbanisme de l'Université Laval (CCAUUL) a pour mandat d'émettre des avis sur les projets de construction, de rénovation ou d'aménagements extérieurs et formuler des recommandations afférentes aux unités concernées, et ce, dans le respect des orientations stratégiques institutionnelles.

Également, des dossiers concernant davantage des orientations immobilières (plans directeurs, plans maitres, etc.) peuvent, à la discrétion du CSI, être soumis au CCAUUL pour commentaires et recommandations. De manière générale, le CCAUUL est consulté par le VRIT lors :

1. De l'intégration de nouvelles constructions (implantation, volumétrie et conception d'apparence)
2. De rénovations ou altérations modifiant l'apparence d'un pavillon (conception d'apparence et patrimoine architectural)
3. De nouveaux projets d'aménagement extérieurs
4. De l'intégration, de l'installation ou d'une relocalisation d'œuvre d'art publique (excluant les projets assujettis à la Politique d'intégration des arts à l'architecture)

6.8 Service des immeubles

Sous la responsabilité du VRIT, le SI a pour mandat d'assurer la gestion, le maintien et le développement des actifs immobiliers de l'Université dans un objectif de développement durable, de qualité et de sécurité. À cette fin, il assure notamment :

1. La maintenance, l'amélioration et la fonctionnalité des bâtiments, des réseaux et des terrains, incluant la fourniture des services qui s'y rapportent
2. La maintenance de certains équipements intégrés aux bâtiments et de certains équipements motorisés
3. L'entretien et le déneigement des terrains et des voies de circulation
4. Le service d'entretien sanitaire
5. La gestion des matières résiduelles
6. Le traitement des demandes de projet provenant des facultés, services et autres unités
7. La planification, la recommandation et la gestion des investissements immobiliers par sous-portefeuille de projets
8. La gestion des projets d'investissement immobiliers
9. La gestion des budgets et le financement des projets d'investissement immobilier, selon les seuils et le processus établis au Cadre
10. Le conseil et l'information aux unités sur l'utilisation optimale des actifs immobiliers et des ressources associées de façon à en optimiser les avantages et bénéfices
11. L'élaboration de stratégies immobilières
12. La gestion des affaires immobilières
13. La gestion de l'affectation et l'usage des espaces
14. La définition et l'application d'une stratégie d'efficacité énergétique
15. L'administration des ententes et contrats nécessaires à l'exercice de son mandat et, d'une manière générale, la vigie, l'application et le respect, des normes, lois et règlements en lien avec l'utilisation, la gestion et la construction des infrastructures immobilières

Le SI a non seulement pour mandat de réaliser les travaux, mais il est la seule unité autorisée à octroyer des contrats de services professionnels en architecture et ingénierie et à procéder à l'octroi de contrats de travaux de construction, de réaménagement, de rénovation, de réparation ou de modification liés aux infrastructures immobilières. Également, le SI est la seule unité autorisée, de concert avec le Bureau du secrétaire général (BSG), à pouvoir prendre en charge des affaires immobilières, pour et au nom de l'Université.

6.9 Comités directeurs de projets

Pour les projets d'investissement immobiliers qui le requièrent en vertu des critères et seuils établis au Cadre, un comité directeur est mis en place. Sa constitution varie selon les parties prenantes, la portée et les risques propres au projet.

Sommairement, le comité directeur de projet a pour mandat de :

1. Recommander aux instances de gouvernance les paramètres du projet (budget, portée, échéancier, etc.) et orientations, et en assurer subséquemment le respect
2. Autoriser la poursuite du projet à chacun des jalons et recommander le dépôt des demandes d'autorisation aux instances concernées, lorsque requis
3. Coordonner la gestion des relations externes (gouvernement, communauté, public, etc.) et valider les stratégies de communication
4. Assurer la gestion des risques du projet
5. Entériner les orientations en matière de réalisation du projet immobilier (mode de réalisation, cibles environnementales, etc.)

7. POLITIQUES, PLANS ET RÈGLEMENTS AFFÉRENTS AU CADRE

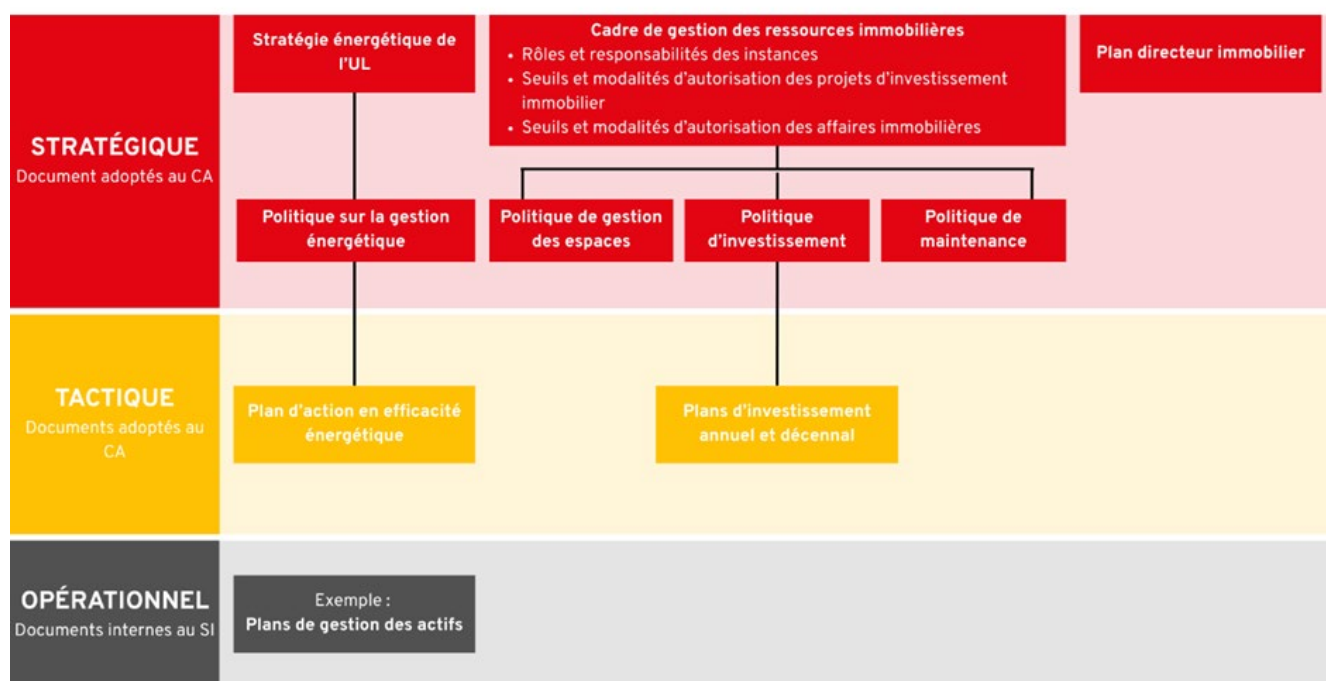
7.1 Politiques et plans

Le VRIT est responsable de l'application d'un ensemble de politiques établi par le SI qui viennent définir les orientations stratégiques institutionnelles et, le cas échéant, des indicateurs et des cibles de performance dans les principaux domaines de la gestion des ressources immobilières.

Ces domaines sont :

1. la gestion de l'espace
2. l'exploitation et la maintenance des ressources immobilières
3. la gestion des actifs et des investissements immobiliers
4. la gestion énergétique
5. la planification et l'évolution du parc immobilier

Politiques et plans afférents au Cadre



7.2 Règlements

La Loi concernant l'Université Laval (chapitre 140 des Lois de 1950), modifiée subséquemment [Loi 1970], exempte l'Université, sur son campus principal, de l'application de la réglementation municipale en matière de construction et zonage dans la mesure où elle a adopté sa propre réglementation en la matière. De manière à donner effet aux pouvoirs spéciaux conférés susmentionnés en matières immobilières, l'Université a adopté les règlements suivants :

- Règlement de construction et des cheminées
- Règlement de zonage et de clôtures

La réglementation municipale en matière de construction et de zonage s'applique sur la lisière de 30,5 mètres en bordure des limites de propriété.

8. SEUILS ET MODALITÉS D'AUTORISATION DES PROJETS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Afin d'assurer une bonne gouvernance des projets d'investissements immobiliers et de favoriser l'agilité des mécanismes d'approbation, une matrice des responsabilités des diverses instances en fonction des seuils des projets est illustrée en annexe. La présente section doit d'ailleurs se lire en se référant à cette annexe. Le seuil établi

concerne le montant global estimé du projet d'investissement, incluant tous les coûts de construction, les honoraires et autres frais, ainsi que les contingences et enveloppes de risques applicables. S'il arrivait, en cours de projet, que le coût global estimé dépasse la limite supérieure du seuil, la suite des autorisations devrait se faire dans la strate supérieure appropriée. Au contraire, s'il arrivait, en cours de projet, que le coût global estimé soit en deçà de la limite inférieure du seuil, la suite des autorisations se poursuivrait dans la strate initiale.

Une fois que le seuil d'autorisation est déterminé sur la base du coût global de projet, les budgets sont octroyés de façon séquentielle, selon les étapes de projet suivantes :

1. L'avant-projet : à cette étape, les besoins sont identifiés et les paramètres du projet sont déterminés (portée, budget et échéancier)
2. L'initiation : correspond à l'étape où les paramètres du projet définis précédemment sont approfondis avec l'étude des options, l'adoption d'une solution et l'élaboration du programme fonctionnel et technique (PFT)
3. La planification : consiste à définir en détail comment le projet sera exécuté notamment par l'élaboration des plans et devis
4. L'exécution : est l'étape du projet durant laquelle les plans et devis établis lors de la planification sont mis en œuvre. C'est à ce moment que l'appel d'offres pour les travaux de construction peut être publié et que ces travaux se réalisent
5. La fermeture : est la dernière étape qui vise à finaliser officiellement le projet, à valider la réception des livrables et à tirer les leçons de l'expérience pour améliorer les projets futurs

Concernant les projets de 4 M\$ et plus, les budgets de démarrage sont autorisés sous réserve de l'autorisation du financement, selon les sources de financements.

8.1 Projets < 500 k\$

1. À l'étape d'initiation, le SI autorise le budget global de projet et la réalisation des travaux de construction
2. Le SI s'assure du respect du processus d'autorisation et demande le virement budgétaire au Service des finances (SF)

8.2 Projets entre 500 k\$ et moins de 1 M\$

1. Afin d'amorcer l'étape d'initiation, le SI autorise le budget des études (analyse des options, choix de la solution et programmation fonctionnelle et technique (PFT))
2. Afin d'amorcer l'étape de planification, le SI autorise le budget global de projet et la réalisation des travaux de construction
3. Pour chaque étape, le SI s'assure du respect du processus d'autorisation et demande les virements budgétaires au SF

8.3 Projets entre 1 M\$ et moins de 4 M\$

1. Afin d'amorcer l'étape d'initiation, le SI autorise le budget des études (analyse des options, choix de la solution et programmation fonctionnelle et technique (PFT))
2. Afin d'amorcer l'étape de planification, le VRIT autorise le budget global de projet et la réalisation des travaux de construction
3. Pour chaque étape, le SI s'assure du respect du processus d'autorisation et demande les virements budgétaires au SF

8.4 Projets entre 4 M\$ et moins de 8 M\$

La constitution d'un comité directeur pour le projet est facultative et dépend des enjeux et risques inhérents au projet.

1. Afin d'amorcer l'étape d'avant-projet, le VRIT autorise le budget de démarrage (étude des besoins et définition des paramètres de projet) jusqu'à un maximum de 100 k\$
2. Afin d'amorcer l'étape d'initiation, le VRIT autorise le budget des études (analyse des options, choix de la solution et programmation fonctionnelle et technique (PFT))

3. Afin d'amorcer l'étape de planification, le CE autorise le budget des plans et devis (préliminaires et définitifs)
4. Afin d'amorcer l'étape d'exécution, le CE autorise le budget global de projet et la réalisation des travaux de construction
5. Pour chaque étape, le SI s'assure du respect du processus d'autorisation

8.5 Projets entre 8 M\$ et moins de 20 M\$

La constitution d'un comité directeur pour le projet est facultative et dépend des enjeux et risques inhérents au projet.

1. Afin d'amorcer l'étape d'avant-projet, le VRIT autorise le budget de démarrage (étude des besoins et définition des paramètres de projet) jusqu'à un maximum de 100 k\$
2. Afin d'amorcer l'étape d'initiation, le VRIT autorise le budget des études (analyse des options, choix de la solution et programmation fonctionnelle et technique (PFT))
3. Afin d'amorcer l'étape de planification, le CRII recommande au CA d'autoriser le budget des plans et devis (préliminaires et définitifs)
4. Afin d'amorcer l'étape d'exécution, le CRII recommande au CA d'autoriser le budget global de projet et la réalisation des travaux de construction
5. Pour chaque étape, le SI s'assure du respect du processus

8.6 Projets entre 20 M\$ et moins de 75 M\$ (projets de développement) ou moins de 150 M\$ (projets de maintien d'actifs)

La constitution d'un comité directeur pour le projet est obligatoire.

1. Afin d'amorcer l'étape d'avant-projet, le VRIT autorise le budget de démarrage (étude des besoins et définition des paramètres de projet) jusqu'à un maximum de 0,2 % du coût global estimé
2. Le CRII recommande au CA d'autoriser les orientations et les efforts de définitions des paramètres du projet
3. Afin d'amorcer l'étape d'initiation, le CRII recommande au CA d'autoriser le budget des études (analyse des options, choix de la solution et programmation fonctionnelle et technique (PFT))
4. Afin d'amorcer l'étape de planification, le CRII recommande au CA d'autoriser le budget des plans et devis préliminaires et définitifs
5. Afin d'amorcer l'étape d'exécution, le CRII recommande au CA d'autoriser le budget global de projet et la réalisation des travaux de construction
6. Pour chaque étape, le SI s'assure du respect du processus d'autorisation

8.7 Projets de plus de 75 M\$ (projets de développement) ou de plus de 150 M\$ (maintien d'actifs)

La Directive sur la gestion des projets majeurs d'infrastructure publique du Secrétariat du Conseil du trésor (SCT) s'applique. La constitution d'un comité directeur pour le projet est obligatoire.

1. Afin d'amorcer l'étape d'avant-projet, le VRIT approuve le budget de démarrage (étude des besoins et définition des paramètres de projet) jusqu'à un maximum de 0,2 % du coût global estimé
2. Le CRII recommande au CA d'autoriser les orientations du projet et la préparation de la fiche d'avant-projet à présenter au Conseil des ministres
3. Afin d'amorcer l'étape d'initiation, le CRII recommande au CA d'approuver le dépôt de la fiche d'avant-projet au MES afin d'obtenir l'autorisation du Conseil des ministres pour la mise à l'étude et la production d'un dossier d'opportunité, ainsi que le budget nécessaire à la réalisation de cette étape
4. Afin d'amorcer l'étape de planification, le CRII recommande au CA d'approuver le dépôt du dossier d'opportunité au MES afin d'obtenir l'autorisation du Conseil des ministres pour la mise en planification et la production du dossier d'affaires, ainsi que le budget nécessaire à la réalisation de cette étape
5. Afin d'amorcer l'étape d'exécution, le CRII recommande au CA d'approuver le dépôt du dossier d'affaires au MES afin d'obtenir l'autorisation du Conseil des ministres pour la réalisation des travaux, ainsi que le budget global pour compléter le projet
6. Pour chaque étape, le SI s'assure du respect du processus d'autorisation

9. SEUILS ET MODALITÉS D'AUTORISATION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

Selon le type et l'envergure des affaires immobilières, des seuils et modalités d'autorisation sont prévus. Si toutefois, l'instance visée par la transaction immobilière concernée juge que celle-ci implique des engagements corolaires importants ou hors normes à long terme pour l'Université ou que des risques significatifs qui ne sont pas pleinement compensés par les modalités de la transaction, alors l'instance ou la fonction supérieure à celle prévue selon le seuil déterminé serait appelé à autoriser ladite transaction.

9.1 Transactions – Acquisition

Acquisition, aux fins du Cadre, signifie tout contrat par lequel l'Université acquière des droits de propriété, incluant en copropriété et/ou des droits réels à l'égard d'un bien immobilier, notamment par achat, échange, don ou autres modalités de démembrement du droit de propriété, incluant la propriété superficière, l'emphytéose, l'usufruit et l'usage.

Les instances ou fonctions suivantes, agissant dans les meilleurs intérêts de l'Université, sont autorisées à signer/déléguer la signature, pour et au nom de l'Université, une acquisition selon les seuils établis, et ce, sous réserve de la confirmation du financement et/ou du plan de financement supportant cette transaction :

- Acquisition de ≥ 8 M\$: CA
- Acquisition de 4 à < 8 M\$: CE
- Acquisition de 1 à < 4 M\$: VRIT
- Acquisition de < 1 M\$: Directeur ou directrice du SI

Relativement à l'acquisition provenant d'un don, les seuils susmentionnés s'appliquent en relation à la valeur marchande de l'actif. En outre, l'Université doit obtenir l'autorisation du ministère de l'Enseignement supérieur (MES) pour :

- Tout projet d'acquisition d'immeuble pour lequel l'engagement financier de l'Université est de 1 M\$ ou plus ;
- Pour tout projet par lequel l'Université devient partie à un acte constitutif d'emphytéose, à titre d'emphytéote, pour un engagement financier de 1 M\$ ou plus.

La préparation de la documentation contractuelle afférente (acte, promesse, etc.) à l'acquisition doit s'effectuer avec la collaboration du Service des affaires juridiques de l'Université. La Société québécoise des infrastructures doit être mandatée pour fournir un service-conseil dans le cadre du processus de transaction.

9.2 Transactions – Dispositions et emphytéose

Disposition, aux fins du Cadre, signifie tout contrat par lequel l'Université cède des droits de propriété, incluant en copropriété, et/ou des droits réels à l'égard d'un bien immobilier, notamment par vente, cession, échange ou autres modalités de démembrement du droit de propriété, incluant la propriété superficière, l'emphytéose, l'usufruit et l'usage. Grever un bien immobilier de l'Université d'une sûreté, notamment une hypothèque, est également couvert par les modalités de la présente section.

Les instances ou fonctions suivantes, agissant dans les meilleurs intérêts de l'Université, sont autorisées à signer/déléguer la signature, pour et au nom de l'Université, une disposition, et ce, après avoir dûment validé que les termes de celle-ci respectent les balises générales de la présente section selon les seuils établis :

- Disposition de ≥ 4 M\$: CA
- Disposition de 1 à < 4 M\$: CE
- Disposition de 250 k\$ à < 1 M\$: VRIT
- Disposition < 250 k\$: Directeur ou directrice du SI

Les seuils susmentionnés s'appliquent en relation à la valeur marchande de l'actif faisant l'objet de la disposition. Si la disposition s'effectue à une valeur moindre que la valeur marchande dûment ajustée pour toutes autres formes de bénéfices financiers ou immobiliers que l'Université pourrait rechercher à obtenir en compensation, la demande d'autorisation doit en faire état.

La disposition d'un immeuble pour lequel l'Université a reçu des sommes de la part du gouvernement au titre des nouvelles initiatives ne peut se faire sans l'accord préalable du ministère de l'Enseignement supérieur (MES). Le produit de cette disposition est récupéré par le MES dans une proportion égale à celle de sa participation financière.

La préparation de la documentation contractuelle afférente (acte, promesse, etc.) à la disposition doit s'effectuer avec la collaboration du Service des affaires juridiques de l'Université. La Société québécoise des infrastructures doit être mandatée pour fournir un service-conseil dans le cadre du processus de transaction.

9.3 Cession de droits immobiliers (servitudes, droits de passage, etc.) et opérations cadastrales

Le directeur ou la directrice du SI, agissant dans les meilleurs intérêts de l'Université, est autorisé à signer, pour et au nom de l'Université, la documentation contractuelle afférente (acte, promesse, etc.), et ce, après avoir dûment validé que les termes de celles-ci respectent les balises générales de la présente section.

Néanmoins, si les droits consentis et/ou l'opération cadastrale risque de limiter significativement les activités ou le potentiel de développement de l'Université ou ne vise pas l'utilité publique (servitude d'utilité publique), la régularisation ou l'autorisation d'un empiètement mineur (servitude d'empiètement), la gestion fonctionnelle des terrains (notamment les servitudes de passage, de vue, de drainage/écoulement, non-accès ou non-construction), le VRIT est autorisée à signer, pour et au nom de l'Université, la documentation contractuelle afférente.

Les droits immobiliers doivent notamment circonscrire clairement les espaces désignés, restreindre les risques pour l'Université, notamment en matière de pollution, exiger des assurances appropriées et prévoir les compensations et/ou bénéfices dont l'Université bénéficiera en contrepartie. L'Université cherche généralement à obtenir une compensation financière.

9.4 Baux – Université Locataire

Bail signifie, aux fins de la présente section du Cadre, tout contrat par lequel l'Université acquiert la jouissance ou le droit d'occupation d'un immeuble, incluant les renouvellements ou prolongations de baux précédemment intervenus.

9.4.1. Conclusion d'un bail

L'autorisation de signature d'un bail implique la considération de deux critères, à savoir le coût global, incluant les améliorations locatives, et la durée du bail. Plus particulièrement :

- Dans le cadre d'un nouveau bail, les critères sont déterminés en fonction du terme et des coûts maximaux, à savoir en considérant l'exercice des options de renouvellement
- Dans le cadre d'un renouvellement ou d'une prolongation de bail dont les conditions n'étaient pas prévues et négociées au moment de l'autorisation initiale, les critères sont déterminés en fonction de la période de renouvellement ou de prolongation, excluant la période déjà écoulée antérieurement
- Dans le cadre d'une modification d'un bail, les critères sont déterminés en fonction de l'écart par rapport aux paramètres de référence, excluant la période déjà écoulée antérieurement

Les instances ou fonctions suivantes, agissant dans les meilleurs intérêts de l'Université, sont autorisées à signer/déléguer la signature, pour et au nom de l'Université, un bail selon les critères suivants, et ce, sous réserve de la confirmation du financement couvrant les coûts de loyer sur la durée du bail :

- Coût total de ≥ 5 M\$ ou durée de 10 ans et plus : CA
- Coût total de < 5 M\$ et durée de moins de 10 ans : CE
- Coût total de 500 k\$ à < 1 M\$ et durée de moins de 5 ans : VRIT
- Coût total de 200 k\$ à < 500 k\$ et durée de moins de 5 ans : Directeur ou directrice du SI
- Coût total de < 200 k\$ et durée de moins d'un an : Directeur adjoint ou directrice adjointe du SI responsable des affaires immobilières

9.4.2. Exercice d'option de renouvellement

Relativement à l'application des modalités du précédent paragraphe, les particularités suivantes s'appliquent :

- Pour les baux ayant fait l'objet d'une autorisation en vertu de la présente section du Cadre, indépendamment du seuil d'autorisation de la décision initiale, le directeur ou la directrice du SI est autorisé à exercer les options de renouvellement prévues au bail concerné
- Pour les baux conclus antérieurement à l'adoption de la présente section du Cadre, l'exercice d'une option de renouvellement s'effectue conformément aux seuils ci-contre

9.4.3. Autorisations gouvernementales

En outre, une autorisation du MES est requise préalablement à la signature de tout engagement contractuel dans les cas suivants :

1. Toute location dont le coût total prévu est supérieur à 5 M\$, financée ou non par le MES
2. Lors du renouvellement d'un bail dont le coût total prévu est supérieur à 5 M\$
3. Toute location de 10 ans ou plus et d'un engagement total de plus de 5 M\$, en incluant toutes les ententes locatives des périodes antérieures, qui doit faire l'objet d'un processus d'analyse obligatoire conformément au Processus renforcé des projets de location à long terme du gouvernement

Le SI établit un budget prévisionnel des dépenses de loyer et effectue une reddition de comptes périodique auprès du SF.

9.5 Baux – Université Bailleur

Bail signifie, aux fins de la présente section du Cadre, tout contrat par lequel l'Université cède la jouissance ou le droit d'occupation d'un immeuble, les renouvellements ou prolongations de baux précédemment intervenus. Sont exclus :

- Les baux afférents aux logements et résidences universitaires sous la responsabilité du Service des résidences
- Les locations ponctuelles sous la responsabilité de Service campus
- Les locations à court terme (moins de trente jours)

9.5.1. Conclusion d'un bail

L'autorisation de signature d'un bail implique la considération de deux critères, à savoir le coût global, incluant les améliorations locatives effectuées par l'Université, et la durée du bail. Plus particulièrement :

- Dans le cadre d'un nouveau bail, les critères sont déterminés en fonction du terme et des coûts maximaux, à savoir en considérant l'exercice des options de renouvellement
- Dans le cadre d'un renouvellement ou d'une prolongation de Bail dont les conditions n'étaient pas prévues et négociées au moment de l'autorisation initiale, les critères sont déterminés en fonction de la période de renouvellement ou prolongation, excluant la période déjà écoulée antérieurement
- Dans le cadre d'une modification d'un bail en cours, les critères sont déterminés en fonction de l'écart par rapport aux paramètres de référence, excluant la période déjà écoulée antérieurement

Les instances ou fonctions suivantes, agissant dans les meilleurs intérêts de l'Université, sont autorisées à signer/déléguer la signature, pour et au nom de l'Université, d'un bail, selon les critères suivants :

- Coût total de ≥ 1 M\$ ou durée de 10 ans et plus : CE
- Coût total de < 1 M\$ et durée de moins de 5 ans : VRIT
- Coût total de < 500 k\$ et durée de moins de 5 ans : Directeur ou directrice du SI

Relativement à l'application des modalités du précédent paragraphe, les particularités suivantes s'appliquent :

- Le SI établit un budget prévisionnel des dépenses de loyer et effectue une reddition de comptes périodique auprès du SF.
- Le SI est responsable de la gestion des locations, mais peut déléguer certaines responsabilités en matière d'administration (facturation, etc.) et d'exigences techniques, notamment à l'égard des services alimentaires.

9.6 Protocoles de construction

Protocole de construction signifie une entente visant à régir les modalités d'occupation de l'espace et de la gestion des nuisances lors de l'exécution de travaux de construction, de rénovation, de réparation, de démolition ou d'aménagement entre l'Université et le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble voisin, dont les travaux doivent être exécutés ou empiètent sur un immeuble de l'Université, ou dont l'immeuble sera affecté par des travaux de l'Université.

Un tel protocole a nécessairement une durée limitée, généralement relativement courte, et ne consent pas de droits réels. La nature du contrat peut notamment, sans s'y limiter, être une location de terrain ou une permission de travaux.

Le directeur ou la directrice du SI, agissant dans les meilleurs intérêts de l'Université, est autorisé à signer, pour et au nom de l'Université, un Protocole de construction avec une tierce partie, et ce, après avoir dûment validé que les termes de celui-ci respectent les balises générales de la présente section. Néanmoins, le VRIT est l'instance autorisée à signer, pour et au nom de l'Université, un Protocole de construction avec une tierce partie, si l'occupation de l'espace et/ou les nuisances risquent d'affecter significativement les activités de l'Université pour une période substantielle.

Le Protocole de construction doit notamment circonscrire clairement les espaces désignés, établir un terme (durée), restreindre les risques pour l'Université, notamment en matière de pollution, exiger des assurances appropriées et prévoir les compensations et/ou bénéfices dont l'Université bénéficiera en contrepartie. L'Université cherche généralement à obtenir une compensation financière ou des bénéfices corolaires sous la forme de travaux réalisés par la tierce partie.

9.7 Autres délégations de pouvoir et d'autorisation de signature

Afin de permettre au SI de réaliser son mandat avec efficacité et efficience, les délégations de pouvoir et les autorisations de signature suivantes lui sont accordées :

- En tant que « représentant du propriétaire » spécifiquement dans le cadre de dossiers d'affaires immobilières, le directeur ou la directrice du SI, ainsi que les directeurs adjoints et directrices adjointes du SI, peuvent signer, pour et au nom de l'Université, toutes demandes de permis, d'autorisation ou de licence, tous formulaires et toutes demandes de subvention, le tout sous réserve que des engagements significatifs pour l'institution ne résultent pas d'une telle signature. Les directeurs adjoints et directrices adjointes du SI ne peuvent signer que les documents relevant de leurs domaines d'activités spécifiques.

10. MISE À JOUR DU CADRE

Le Cadre est évalué et révisé au besoin et au minimum tous les cinq ans à partir de sa date d'entrée en vigueur.

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le Cadre entre en vigueur à la date de son adoption par le CA.

ANNEXE – Seuils d'autorisation des projets immobiliers



PROCESSUS D'AUTORISATION DES PROJETS IMMOBILIERS

